

## REPUBLIQUE FRANCAISE



Tél : 04.92.55.92.80

Fax : 04.92.55.95.29

Mail : [mairie@st-jean-st-nicolas.fr](mailto:mairie@st-jean-st-nicolas.fr)

Commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas

**Dossier n° PC 005145 17 H0008 M02**

**Arrêté N° 160/URBA/2024**

Date de dépôt : **21/05/2024**

Date d'affichage de l'avis de dépôt : **21/05/2024**

Dossier complet le : **21/05/2024**

**Demandeur : Monsieur Patrice LAUZIERE  
95 Traverse de la Montre – 24 Les Jardins  
d'Ariella - 13011 MARSEILLE**

**Pour : construction d'une maison  
individuelle (PC initial) – Transfert du  
permis (Modificatif T01) - modification de  
façades et création d'une terrasse et d'un  
balcon en bois (Modificatif M02)**

**Adresse terrain : lieu-dit PONT DU FOSSE -  
05260 SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS**

**Parcelle : BD 104**

### ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire modificatif avec prescriptions  
au nom de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas**

**Le Maire de Saint-Jean-Saint-Nicolas,**

Vu la demande de permis de construire modificatif présentée le 21/05/2024 par Monsieur Patrice LAUZIERE, demeurant 95 Traverse de la Montre - 24 Les Jardins d'Ariella 13011 MARSEILLE ;

Vu l'objet de la demande de permis :

- pour la construction d'une maison individuelle (PC initial), pour le transfert du permis de construire (modificatif T01) et pour la modification de façades et la création d'une terrasse et d'un balcon en bois (modificatif M02) ;
- sur un terrain cadastré BD 104 situé lieu-dit PONT DU FOSSE - 05260 SAINT-JEAN-SAINT-NICOLAS ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 29 août 2006 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas approuvé le 21/07/2020 et mis à jour le 20/10/2022 (modification simplifiée n°1) ;

Vu le permis de construire initial n° PC 005145 17 H0008 T01 accordé le 15/05/2023 ;

Vu le transfert du permis de construire n° PC 00514517H0008 T01 accordé le 15/05/2023 ;

**Considérant** que l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire modificatif est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

### Article 2

Toutes les prescriptions du permis initial sont maintenues.

### Article 3

Les prescriptions du risque torrentiel d'aléa moyen du plan de prévention des risques (PPR) de la Commune de Saint-Jean-Saint-Nicolas seront scrupuleusement respectées.

Fait à Saint-Jean-Saint-Nicolas

Le 12 JUIN 2024

Le Maire,

Rodolphe PAPET



### Observations :

- Cette autorisation d'urbanisme ne modifie pas le délai de validité du permis initial.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) du présent projet devra être accompagnée, en application de l'article R. 462-4-1 du code de l'urbanisme, d'un document attestant la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux. Ce document à fournir est le formulaire généré par l'outil en ligne du site internet [www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr).  
Cette attestation est établie, conformément à l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, par une personne habilitée pour réaliser un diagnostic de performance énergétique, pour une maison individuelle ou accolée, par un contrôleur technique, un organisme certifié pour délivrer le label HPE (haute performance énergétique) ou un architecte, pour tout type de bâtiment.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 4 - Niveau d'aléa moyen.  
Le respect des règles de construction relevant entièrement de sa responsabilité, le pétitionnaire est invité à prendre contact avec un homme de l'art afin que le projet soit réalisé conformément aux règles de construction spécifiques aux zones sismiques.
- L'autorisation d'urbanisme est soumise au versement de la taxe d'aménagement (TA) et de la redevance d'archéologie préventive. Les montants vous seront communiqués dans le cadre d'un avis officiel.  
*Lorsque le montant de la taxe (TA) est inférieur ou égal à 1500 €, un titre de perception unique sera envoyé 12 mois après la date de l'autorisation de construire.*  
*Lorsque le montant de la taxe (TA) dépasse 1500 €, elle est exigible en deux échéances, le premier titre de perception correspondant à la moitié de la taxe sera envoyé 12 mois après la date de l'autorisation de construire, le second 24 mois après cette date.*  
*La redevance (RAP) est exigible en une seule échéance, quel que soit son montant.*
- L'autorisation d'urbanisme est redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

12 JUIN 2024

**Caractère exécutoire d'une autorisation :**

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, alors les travaux ne peuvent être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

**Commencement des travaux et affichage :**

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Toutefois, le recours des tiers court à partir de l'affichage sur le terrain. Il peut être judicieux d'attendre la fin du temps de recours avant le démarrage des travaux.

Hormis dans le cadre d'une déclaration préalable, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer ses travaux sans avoir déposé en mairie, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle CERFA n°13407).

Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**Durée de validité :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). De plus, ce délai pourra être prorogé deux fois d'une année supplémentaire sur demande du pétitionnaire dans les conditions de l'article R424-21 du code de l'urbanisme.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours le délai de validité du permis de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Votre demande en double exemplaire doit être :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :**

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, la légalité de l'autorisation délivrée peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de délivrance de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :**

Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire à une assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

**Délais et voies de recours contre la présente lettre :**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif territorialement compétent, par courrier (31 rue Jean-François LECA, 13002 MARSEILLE) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être alors introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).